



Postbus 290
5710 AG Someren
Telefoon (0493) - 494888
fax (0493) - 494850

Nota van zienswijzen bestemmingsplan Heiveldsestraat 3

NL.IMRO.0847.BP02023011-OW01

Inhoudsopgave

1. Inleiding

2. Gemeentelijke beantwoording

2.1 zienswijze provincie Noord-Brabant

2.2 zienswijze omwonende

3. Conclusie

4. Overzicht van aanpassingen

Bijlage 1 publicatie ontwerpbestemmingsplan

Bijlage 2 zienswijze provincie Noord-Brabant

Bijlage 3 zienswijze omwonende

1. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan Heiveldsestraat 3 Someren en besloten dit plan vrij te geven voor zienswijzen. Op donderdag 7 december 2023 heeft het college door publicaties in het Contact en het gemeenteblad (via www.officielebekendmakingen.nl) de terinzagelegging voor 6 weken, vanaf 8 december 2023, aangekondigd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 8 december 2023 tot en met 18 januari 2024 ter inzage gelegen. Een ieder kon mondeling of schriftelijk zienswijzen naar voren brengen.

Er zijn schriftelijke zienswijze ontvangen van:

- Provincie Noord-Brabant, gedateerd 15 december 2023, ontvangen op 18 december 2023
- Een omwonende , gedateerd 18 januari 2024, ontvangen op 18 januari 2024

Er is binnen de gestelde termijn één mondelinge zienswijzen naar voren gebracht, maar deze is op 19 januari 2024 ingetrokken.

In deze nota van zienswijzen wordt in hoofdstuk 2 de ingekomen zienswijze van een gemeentelijke beantwoording voorzien. Wij vatten daarbij de zienswijze samen en voorzien deze als zodanig van commentaar. De zienswijze wordt in zijn geheel beoordeeld. Hoofdstuk 3 geeft de conclusie die voortkomt uit de beantwoording van de

zienswijze. Hoofdstuk 4 geeft een opsomming van de wijzigingen als gevolg van de zienswijze en ambtshalve aanpassingen.

2. Gemeentelijke beantwoording

De ingediende zienswijze wordt hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling worden betrokken. De zienswijze is in zijn geheel beoordeeld.

2.1 Zienswijze provincie Noord-Brabant

	<i>Zienswijze</i>	<i>Gemeentelijke reactie</i>
2.1.1	1. Ingevolge artikel 3.79 van de IOV kan een bestemmingsplan van toepassing op stedelijk of landelijk gebied voorzien in een of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels, mits is voldaan aan de daarvoor gestelde voorwaarden. Wij hebben geconstateerd dat aan een belangrijke voorwaarde nog niet wordt voldaan. Ingevolge artikel 3.79 lid 1 onder a van de IOV dient sprake te zijn van een aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit en dit betekent dat voor het oprichten van een ruimte-voor-ruimte woning een bouwtitel met worden aangekocht. Op dit moment zijn er echter nog geen ruimte-voor-ruimte titels aangekocht. Wij merken op dat dergelijke titels moet zijn verkregen voordat het plan wordt vastgesteld.	1. De Ruimte-Voor-Ruimte titel moet aangekocht zijn en gecontroleerd worden door de provincie Noord-Brabant vooraleer het plan vastgesteld wordt. Het bewijsstuk is toegevoegd als bijlage bij het plan en daarmee wordt voldaan aan de Ruimte-Voor-Ruimte regeling.

2.2 Zienswijze omwonende

	<i>Zienswijze</i>	<i>Gemeentelijke reactie</i>
2.2.1	1. De bestemming van het naastgelegen perceel van indiener verandert van Recreatie, naar Wonen. Het doel van het plan is om het voorheen illegaal gebruik (permanente bewoning van de recreatiewoning) te legaliseren. Indiener kan zich niet met deze legalisering verenigen. Al geruime tijd heeft de bewoner van de recreatiewoning de betreffende woning illegaal gebruikt als burgerwoning. Dit was ook al jarenlang bekend bij het college van burgemeester en wethouders. Dit heeft tot grote overlast voor indiener geleid. Met de legalisering van het — voorheen — illegale gebruik zal de overlast permanent blijven, met alle gevolgen van dien. Indiener had geen problemen met het gebruik van de woning als recreatiewoning op het perceel. De woning zou immers niet permanent bewoond worden. Door de bestemming te wijzingen naar Wonen, wordt er dus een burgerwoning toegestaan, waar permanenten woning mogelijk wordt gemaakt. Daardoor zijn er elke dag mensen aanwezig in de woning, met alle overlast van dien. Niet enkel wordt er meer in de vakantieperiode gebruik gemaakt van de woning op het perceel.	1. Volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2011 had de locatie Heiveldsestraat 3 een recreatieve bestemming. Volgens artikel 17.1 lid 3 van dit bestemmingsplan is op deze locatie een verblijfsrecreatieve voorziening in de vorm van een vakantiehuisje toegestaan. Volgens de begrippen moeten er onder verblijfsrecreatie worden verstaan: 'een activiteit die overwegend gericht is op het bedrijfsmatig verstrekken van recreatie met een overnachting ter plaatse.' Onder een recreatiebedrijf wordt verstaan: 'een bedrijf dat overwegend gericht is op het bedrijfsmatig verstrekken van verblijfsrecreatie in de vorm van een kamphuis of groepsaccommodatie, vakantiehuisjes, een kampeerterrein en/of kleinschalig kamperen, daaronder begrepen ondersteunende horeca en ondersteunende detailhandel.' Gelet op deze begripsbepalingen was het gebruiken van het vakantiehuisje volgens het vorige bestemmingsplan het gehele jaar toegestaan. Ook in de specifieke gebruiksregels stonden geen regels opgenomen over het gebruik van het vakantiehuisje. Bestemmingsplanmatig was het dus mogelijk om het vakantiehuisje het gehele jaar te verhuren. Uit een eerder opgestelde last onder dwangsom is opgelegd aan de

	2. De verkeersbewegingen nemen daardoor toe, maar ook komt er meer geluidsoverlast. De bestemmingsplanwijziging leidt dus tot onaanvaardbare aantasting van het woongenot van Indiener.	initiatiefnemer dat er geen sprake is van strijdig gebruik op het moment dat de woning niet werd gebruikt door de initiatiefnemer in de maanden januari, februari en maart. De rest van het jaar mag de initiatiefnemer de woning dus al in gebruik hebben. Uiteindelijk is dit besluit ingetrokken omdat er nu concreet zicht is op legalisatie. Het feit dat het vakantiehuisje alleen in de vakantie werd verhuurd volgens indiener, is niet van belang. Volgens het vorige bestemmingsplan was het met een recreatieve bestemming ook toegestaan dat er iedere dag mensen in de woning aanwezig waren. De woning is nimmer gebruikt als recreatiewoning. De initiatiefnemer heeft er altijd permanent gewoond. Dat dit het geval is, blijkt ook uit de toen opgelegde last onder dwangsom. 2. Uit de worst-case berekening blijkt dat deze ontwikkeling dagelijks negen extra verkeersbewegingen genereert. Gelet op paragraaf 5.6 van de toelichting, is de bijdrage van extra verkeersbewegingen gebaseerd op het worst-case scenario niet van betekenende mate. Er wordt voldaan aan de wettelijke fijnstofnormen, waardoor er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bovendien heeft de Afdeling in haar uitspraak van 21 april 2021 met nummer ECLI:NL:RVS:2021:831 bepaald dat een geringe toename van verkeer niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het woongenot van indiener.
--	--	--

		Het is niet precies duidelijk waar indiener op doelt als het gaat over geluidsoverlast. Wij verwachten dat indiener doelt op stemgeluiden. Voor stemgeluiden bestaan geen wettelijke kaders. Daarnaast is de afstand tussen de woningen dusdanig dat het niet aannemelijk is dat er snel sprake is van overlast. De woningen zijn namelijk op ongeveer 30 meter van elkaar gelegen. Overigens is de kans groter dat er overlast zou kunnen ontstaan bij recreatief gebruik van een woning t.o.v. het gebruik van een woning voor permanente bewoning met vaste bewoners. De recreatiewoning stond het immers toe dat grote groepen gebruik zouden kunnen maken van de recreatiewoning. Met alle geluidsoverlast en verkeersoverlast van dien. Bij een reguliere woning is slechts bewoning toegestaan door één huishouden.
2.2.2	Goede ruimtelijke ordening 3. Ingevolge artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moeten bestemmingen in het bestemmingplan op basis van een goede ruimtelijke ordening worden aangewezen. De ruimtelijke ordening heeft als doel zo gunstig mogelijk voorwaarden te creëren voor het gebruik en de ontwikkeling van een gebied. Hierbij moet de vraag worden gesteld in hoeverre bestemmingen naast elkaar kunnen bestaan. Een goede belangenafweging van de verschillende met de bestemming gemoeide belangen is noodzakelijk. Het momenteel in voorbereiding zijnde plan, ontbeert een	3. In de zienswijze geeft indiener aan dat: <i>"Er is geen sprake van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor cliënt."</i> Wij gaan ervan uit dat indiener bedoelt dat er volgens hem geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarom zullen wij dit standpunt voorzien van een reactie. Er is wel sprake van een deugdelijke motivering, dit is namelijk beschreven in de ruimtelijke onderbouwing van het plan. Deze ruimtelijke onderbouwing is ook gepubliceerd. Het plan is getoetst aan de benodigde

	deugdelijke motivering en daarmee ook een goede ruimtelijke ordening. Dit is in strijd met artikelen 3:46 en 3:47 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Op grond van het in artikel 3:2 van de Awb opgenomen zorgvuldigheidsbeginsel dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit alle nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen, te vergaren. De voor de belanghebbende nadelige gevolgen mogen op grond van artikel 3:4 lid 2 van de Awb niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doel. U hebt in het ontwerpbestemmingplan onvoldoende blijk gegeven van een deugdelijke belangenafweging. U heeft de belangen van indiener onvoldoende onderkend en meegewogen in de besluitvorming. Door het omzetten van de recreatiewoning naar burgerwoning wordt het woongenot van indiener immers indringend aangetast. Er is geen sprake van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor indiener. Dit is onvoldoende meegenomen in de besluitvorming.	(milieu)technische aspecten. Uit de onderzoeken blijkt dat het omzetten van de recreatiewoning naar woning op deze locatie aanvaardbaar is. Het plan voldoet aan artikel 3:46 en 3:47 van de Awb. Het plan is zorgvuldig voorbereid en alle belangen zijn hierin meegenomen. Er is voldoende rekening gehouden met de belangen van indiener. Daarbij is het ook voorstelbaar dat twee woonbestemmingen naast elkaar kunnen liggen op een dusdanige afstand van elkaar. Ook is in de planregels geborgd dat bij herbouw de woning nog steeds minstens acht meter uit de bestemmingsgrens moet liggen. Hiermee sluiten wij aan bij het bestaande ruimte-voor-ruimte beleid van de gemeente Someren.
2.2.3	Ruimte-voor-ruimte 4. In de toelichting bij het bestemmingsplan is opgenomen dat de ontwikkeling (het in gebruik nemen van de recreatiewoning als burgerwoning) mogelijk kan worden gemaakt door een Ruimte-voor-Ruimte titel te verwerven. Uit de toelichting blijkt dat de ontwikkeling dus ziet op het realiseren van een ruimte-voor-ruimtetwoning middels het verwerven van een ruimte-voor-ruimtetitel. Op grond van artikel 3.79, eerste lid, van de lov kan worden voorzien in	4. De Ruimte-Voor-Ruimte titel moet aangekocht zijn en gecontroleerd worden door de provincie Noord-Brabant vooraleer het plan vastgesteld wordt. Het bewijsstuk is toegevoegd als bijlage bij het plan en daarmee wordt voldaan aan de Ruimte-Voor-Ruimte regeling. In artikel 3.79, eerste lid, van de IOV, is bepaald, dat een bestemmingsplan kan voorzien in een of meer ruimte-voor-

	één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels indien: a. Door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit; b. Op een aanvaardbare locatie plaatsvindt als bedoeld in artikel 3. 78, derde lid; en c. Past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in artikel 3.77. Gelet op deze bepaling moet er dus een aanzienlijke winst zijn bepaald van de omgevingskwaliteit. Uit de toelichting blijkt dat dit blijkt uit het certificaat dat is toegevoegd als bijlage. Het certificaat dat hiervoor zou zijn verstrekt wordt wel benoemd in de toelichting bij het plan, maar is niet terug te zien in de stukken. Anders dan gesteld wordt is deze niet bijgevoegd in bijlage 3. Het certificaat ontbreekt. Kennelijk wordt aangenomen dat het verkregen certificaat een bouwtitel garandeert dat elders een veehouderij is beëindigd en/of stallen zijn gesloopt en dat daarmee — afgezet tegen het verlies van omgevingskwaliteit in het plangebied — toch een aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit is bereikt. Of dat werkelijk zo is, staat echter niet vast en is ook niet verifieerbaar. Niet bekend is namelijk aan welke beëindiging van een veehouderij en/of aan welke sloop van stallen op welke locatie het verkregen certificaat is gerelateerd. Het staat zelfs niet vast dat het certificaat inderdaad de garantie biedt dat elders een veehouderij is beëindiging en/of stallen zijn gesloopt. Sinds 2017 wordt door de provincie Noord-Brabant namelijk geen eigen	ruimtekavels als deze ontwikkeling door of vanwege Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte (hierna: ORR) plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit. In deze bepaling is de aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit dus niet meer gekoppeld aan toepassing van de Rbv (zie AbRvS 30 augustus 2023, ECLI:NL:RVS:2023:3304). Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in de uitspraak van 1 februari 2023 (ECLI:NL:RVS:2023:398 overwegingen 6-6.3) bevat artikel 3.79 van de IOV open normen met beslisruimte voor de raad. Het is dan ook aan de raad om te motiveren dat het bestemmingsplan aan deze open normen voldoet. In paragraaf 3.2.2. van de toelichting is uitvoerig toegelicht dat het realiseren van de ruimte-voor-ruimte woning op zichzelf leidt tot een kwaliteitsverbetering van het landschap en dat de omgevingskwaliteit ook wordt versterkt door de landschappelijke inpassing van de woning in het plangebied. Ingevolge bovenstaande rechtspraak is een verifieerbare koppeling tussen de sloop van stallen en de uitgifte van certificaten niet vereist.
--	---	--

	boekhouding meer bijgehouden welke stallen met welke oppervlakte wanneer zijn gesloopt. Daardoor bestaat geen verifieerbare koppeling meer tussen de sloop van stallen en de uitgifte van certificaten. Indiener is derhalve van mening dat met alleen de verwijzing naar het verkregen certificaat bouwtitel onvoldoende is aangetoond dat aan de voorwaarden voor een ruimte-voor-ruimte-ontwikkeling wordt voldaan.	
2.2.4	Bebouwingsconcentratie 5. Daarnaast is indiener van mening dat de ontwikkeling op deze locatie niet passend is, gelet op het feit dat er geen sprake is van een bebouwingsconcentratie. Dit standpunt is tevens bevestigd door het college in de opgelegde last onder dwangsom van 5 augustus 2021. Daaruit volgt immers: <i>Op grond van de interim omgevingsverordening kan met toepassing van de Ruimte-voor-ruimte-regeling medewerking verleend worden aan een dergelijk ruimtelijk initiatief als de (recreatie) woning gelegen is in een bebouwingsconcentratie. Bebouwingsconcentraties zijn namelijk aangewezen als primaire zoekgebieden voor Ruimte voor Ruimte woningen. De onderhavige recreatiewoning is niet gelegen in een — als zodanig aangewezen — bebouwingsconcentratie.</i> Indiener stelt zich dan ook op het standpunt dat op de betreffende locatie geen sprake is van een bebouwingsconcentratie, waardoor het ruimtelijk initiatief niet mogelijk is. Volledigheidshalve merkt indiener op dat de	5. Eind 2021 zijn nieuwe zoekgebieden voor Ruimte voor Ruimte woningen vastgesteld. De Heiveldsestraat maakt hier geen onderdeel van uit. Door deze situatie te legaliseren met een Ruimte voor Ruimte woning wijken wij af van ons eigen beleid. Echter, de raad heeft tijdens de commissievergadering van 8 december 2021 wel aangegeven maatwerk toe te willen passen als een situatie daar om vraagt. Onderbouwd wordt in hoofdstuk 2.2.2 van de ruimtelijke onderbouwing dat het geheel kan worden aangemerkt als een vlakvormige verzameling van bebouwing en lijnvormige reeks van bebouwing in landelijk gebied. Ofwel dat het een bebouwingslint betreft en het vakantiehuisje daarmee gelegen is in een bebouwingsconcentratie. Locatie Heiveldsestraat 3 is gelegen naast vijf reguliere woonbestemmingen. Doordat de locatie is gelegen aan de zuidzijde van het bebouwingslint, gelegen tussen het lint woningen dat reeds sinds het begin van de 20e eeuw

	Heiveldsestraat op de kaart in de structuurvisie — anders dan in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld — niet is aangewezen als bebouwingslint.	bestaat, en de Slievenstraat, is er sprake van een scherp afgebakend bebouwingslint aan de zuidzijde ervan. Aangezien de vakantiewoning al de uitstraling heeft van een reguliere woning is het voorstelbaar dat de bestaande vakantiewoning wordt omgezet naar een reguliere woning en draagt zodoende bij aan de afsluiting van het bebouwingslint.
2.2.5	Ontwikkelingsrichting 6. Op grond van artikel 3.77 van de IOV moet de ontwikkeling passen binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. In de toelichting bij het bestemmingsplan is aangegeven dat de ontwikkelingsrichting van het gebied is uitgewerkt bij de paragraaf over de structuurvisie Someren. In deze paragraaf van de toelichting wordt enkel een oordeel gegeven over de landschappelijke inpassing. Dit staat echter los van de ontwikkelingsrichting van het gebied. De ontwikkelingsrichting moet immers op grond van artikel 3.77, eerste lid, van de IOV, zien op: a. welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving; b. Welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving, de te beschermen waarden, bedoeld in afdeling 3.2 Basis op orde, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders; c. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied	6. We gaan ervan uit dat nu bedoeld wordt op Artikel 5.12 Lid 1 uit de TAM-Omgevingsverordening Noord-Brabant. Het plangebied is gelegen binnen het kampenlandschap (structuurvisie Someren 2018 en Beeldkwaliteitsplan 2022). Dit oude agrarische landschap wordt gekenmerkt door een onregelmatige structuur. De verkaveling is kleinschalig en op sommige plekken grillig van vorm. In de loop der tijd heeft het landschap een relatief meer open karakter gekregen. Van oorsprong komen hier veel meer landschapselementen voor zoals houtsingels en bosjes. Het gebied kent een grote afwisseling van groen en bebouwing. De boerderijen die van oudsher vrijliggend of in kleine clusters gebouwd zijn, liggen inmiddels in relatief dichte linten, knopen en clusters. Het gebied kenmerkt zich door veel bebouwing en de aanwezige lintbebouwing. Het plangebied is gelegen aan het uiteinde van een bebouwingslint dan wel bebouwingscluster aan de Heiveldsestraat. Dit bebouwingslint bestaat reeds sinds het begin van de 20e eeuw en maakt onderdeel uit van het

	versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap; en d. Op welke wijze de sloop van overtollige bebouwing wordt gerealiseerd. Uit deze paragraaf van de toelichting blijkt dit onvoldoende. 7. Daarnaast staat in de structuurvisie dat bestaande woningen gerespecteerd worden. Daar voldoet de locatie niet aan. Uit de structuurvisie blijkt immers: <i>De bestaande woonbestemmingen in het buitengebied worden gerespecteerd. Daarnaast heeft Someren een pioniersrol ingenomen bij de voorgenomen komst van de plattelandswoning. De Wet Plattelandswoning, in werking per 1 januari 2013, heeft als doel om planologisch een woning mogelijk te maken die dezelfde (beperkte) milieubescherming krijgt als een huidige bedrijfswoningen, maar waar net als bij een reguliere woning door een ieder in gewoond mag worden.</i> De bestaande woonvorm op de huidige locatie betreft de recreatiewoning. Op grond van de structuurvisie van de gemeente Someren moet deze woonvorm dus gerespecteerd blijven. Door deze recreatiewoning om te zetten naar burgerwoning middels de ruimte-voor-ruimte-titel, handelt uw college in strijd met het beleid van uw gemeente.	buurtschap Heitveld. Het toevoegen van de beoogde nieuwe woning zal bijdragen aan de versterking van deze bebouwingsconcentratie; in deze een bebouwingslint of bebouwingscluster. De beoogde ontwikkeling is daarmee dan ook passend binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Bovenstaande stond nog niet goed vermeld in de ruimtelijke onderbouwing. Bovenstaande wordt dan ook in de nieuwe versie van de onderbouwing beschreven in hoofdstuk 3.2.2. 7. De structuurvisie is louter een integrale visie op een gebied. Daarnaast gaat de aangeleverde tekst van indiener over bestaande woonbestemmingen. Heiveldsestraat 3 is geen bestaande woonbestemming, maar een bestaande recreatie bestemming. Er wordt niet in strijd gehandeld met de visie.
--	--	---

	8. Ook biedt de structuurvisie ruimte voor recreatie. Naast de grote initiatieven biedt het toeristisch beleid volop ruimte voor kleine initiatieven in de vorm van bijvoorbeeld bed-and-breakfast, kamperen bij de boer, de verkoop van ter plekke vervaardigde producten, routegebonden horeca en fietsverhuur. Gelet op voorgaande past een burgerwoning niet binnen de ontwikkelingsruimte van de gemeente Someren. Het beleid biedt juist ruimte voor recreatie, en is ingericht zodat de bestaande woonbestemmingen intact moeten blijven. Door een recreatiebestemming in het buitengebied om te zetten naar een woonbestemming wordt er in strijd gehandeld met het beleid van de gemeente. Er is niet voldaan aan artikel 3.77, van de IOV.	8. De aangekaarte kleine initiatieven zijn bij een woonbestemming nog steeds mogelijk via een omgevingsvergunning. Ook voor Heiveldestraat 3 zal dit blijven gelden. In de planregels is namelijk in artikel 4.5 geborgd dat op basis van een omgevingsvergunning onder andere een fiets en rijtuigen verhuur, bed-and-breakfast en routegebonden horeca als nevenfunctie bij de woonbestemming uitgevoerd mogen worden. Er wordt dus niet in strijd gehandeld met ons beleid, omdat er ook bij een woonbestemming volop mogelijkheden zijn om een klein recreatief initiatief op te starten. Er wordt wel voldaan aan artikel 3.77 van de IOV.
--	---	--

3. Conclusie

De naar voren gebrachte zienswijzen leiden *niet* tot een heroverweging van de medewerking aan het bestemmingsplan Heiveldsestraat 3, Someren. De voorgebrachte zienswijze van de omwonende leidt wel tot een aanpassing van de onderbouwing.

4. Overzicht van aanpassingen

De ingekomen reactie vormt een reden om het bestemmingsplan op verschillende onderdelen aan te passen.

4.1 Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijze

Naar aanleiding van reactie:	Worden het bestemmingsplan als volgt aangepast:
2.1.1 en 2.2.3	Ruimte-voor-Ruimte titel is toegevoegd aan het plan.
2.2.5	In de onderbouwing van Heiveldsestraat 3, Someren wordt in hoofdstuk 3.2.2 nader onderbouwd dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied als bedoeld in artikel 3.77 Ontwikkelingsrichting van de Iov (nu: Artikel 5.12 Lid 1 uit de TAM-Omgevingsverordening Noord-Brabant). De aangeleverde onderbouwing wordt toegevoegd als bijlage bij de plantoelichting.

Bijlage 1: publicatie



GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Someren

Nr. 516699

7 december

2023

Ontwerpbestemmingsplan Heiveldsestraat 3 Someren

Burgemeester en wethouders van Someren maken op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht bekend dat met ingang van 8 december 2023 het ontwerpbestemmingsplan "Heiveldsestraat 3 Someren" met identificatienummer NL.IM-RO.0847.BP02023011-OW01 gedurende zes weken ter inzage ligt. De termijn eindigt op 18 januari 2024.

Inhoud ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Heiveldsestraat 3 Someren" voorziet in het planologisch omzetten van de recreatiebestemming naar een woonbestemming. Hierdoor is het planologisch toegestaan om de woning in gebruik te nemen als burgerwoning.

Stukken ter inzage

U kunt het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken inzien bij het Klant Contact Centrum (KCC) in het gemeentehuis. Het KCC is geopend op maandag tot en met vrijdag van 9.00 tot 12.00 uur. De stukken kunt u op afspraak ook buiten de openingstijden inzien. Een afspraak kunt u maken via telefoonnummer (0493) 494 888.

Het plan is daarnaast digitaal in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl. U kunt via het tabblad 'bestemmingsplannen' zoeken op adres of via het identificatienummer NL.IMRO.0847.BP02023011-OW01. Op de site van de gemeente Someren wordt een link naar www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst waarmee het bestemmingsplan rechtstreeks kan worden geopend.

Indienen zienswijzen

Tijdens de inzagetermijn kan iedereen zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Schriftelijke zienswijzen kunnen worden gericht aan de raad van de gemeente Someren, Postbus 290, 5710 AG Someren. Degenen die mondeling een zienswijze kenbaar willen maken, nadere vragen hebben of het plan buiten de openingstijden willen in zien kunnen binnen de genoemde termijn contact opnemen met het Klant Contact Centrum (KCC), tel. (0493) 494 888.

Bijlage 3: zienswijze provincie Noord-Brabant

Provincie Noord-Brabant		Provincie Noord-Brabant	
Gemeente Someren Postbus 290 5710 AG SOMEREN		Brabantlaan 1 Postbus 90151 5200 MC 's-Hertogenbosch Telefoon (073) 681 28 12 Fax (073) 680 76 80 www.brabant.nl IBAN NLB6INGB0674560043	
		Bereikbaarheid openbaar vervoer en fiets: www.brabant.nl/route	
Onderwerp		Datum	
Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Heiveldsestraat 3 Someren'		15 december 2023	Datum 15 december 2023
		Ons kenmerk	Ons kenmerk
		C2326795/5392345	C2326795/5392345
		Uw kenmerk	Uw kenmerk
		-	-
Geachte raad,		Contactpersoon	
Het ontwerp-bestemmingsplan 'Heiveldsestraat 3 Someren' ligt tot en met 18 januari 2024 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.		Telefoon	
		Email	
		Bijlage(n)	
		-	
Planbeschrijving			
Het ontwerp-bestemmingsplan 'Heiveldsestraat 3 Someren' voorziet in de wijziging van de vigerende bestemming 'Recreatie' met functie-aanduiding 'vakantiehuisje' naar de bestemming 'Wonen' met functie-aanduidingen 'ruimte voor ruimte'. Tevens wordt het bouwperceel verkleind en daartoe de vigerende bestemming Recreatie voor een klein deel gewijzigd naar de gebiedsbestemming 'Agrarisch met waarden' met de functie-aanduiding 'landschappelijke inpassing'.			
Dit ten behoeve van de in gebruik name van de recreatiewoning als burgerwoning.			
Vooroverleg			
Bij brief van 5 september 2023, kenmerk C2319194/5325594, heeft ons Team uitvoering Wro gereageerd op het voorontwerp. Deze brief en uw reactie hierop liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag.			
Provinciaal beleidskader			
Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet inwerking zal treden. Daarnaast is op 15 april 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening - actualisatie april 2022			
		in werking getreden. Hierin zijn een aantal thema's opgenomen en wijzigingen aangebracht ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening. De omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn te raadplegen via www.brabant.nl/interimomgevingsverordening .	
		Inhoudelijk standpunt	
		Op de planlocatie is het werkingsgebied Landelijk gebied-Gemengd landelijk gebied van toepassing. In Landelijk gebied zijn ingevolge artikel 3.68 IOV enkel bestaande burgerwoningen toegestaan. Bovendien is zelfstandige bewoning van recreatiewoningen uitgesloten.	
		Het toevoegen van bestemmingen voor burgerwoningen is in beginsel dus niet toegestaan in het Landelijk gebied. Met het plan wordt ten behoeve van de in gebruik name van de recreatiewoning als burgerwoning echter toepassing gegeven aan de ruimte voor ruimte regeling.	
		Op grond van artikel 3.79 IOV is het mogelijk om onder voorwaarden te voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimte kavels. Het betreft de volgende voorwaarden:	
		- de ontwikkeling gaat gepaard met een ruimte voor ruimte titel door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte (als bewijsstuk voor de in het verleden behaalde winst van omgevingskwaliteit); - de ontwikkeling vindt plaats op een aanvaardbare locatie; - de ontwikkeling past binnen ontwikkelingsrichting van het gebied;	
		Wij vinden de benadering om de ontwikkeling mogelijk te maken via de ruimte voor ruimte-regeling aanvaardbaar, mist voldaan wordt aan voornoemde voorwaarden.	
		Wij merken op dat ten behoeve van de ontwikkeling nog geen ruimte voor ruimte titel aanwezig is. Een vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte uitgegeven certificaat ontbreekt bij het plan.	
		Het plan is hiermee in strijd met artikel 3.79 IOV.	
		Wij verzoeken u zorg te dragen voor een ruimte voor ruimte titel alvorens het plan wordt vastgesteld.	
			Datum 15 december 2023 Ons kenmerk C2326795/5392345

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het plan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Datum

15 december 2023

Ons kenmerk

C2326795/5392345

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Bijlage 3: zienswijze omwonende

Gemeente Someren
t.a.v. het college van burgemeester en wethouders
Postbus 290
5710 AG SOMEREN

Gemeente Someren
INGEKOMEN
22 JAN. 2024

AANTEKENEN

Helmond, 18 januari 2024
Onze ref. : / Gemeente Someren | bestemmingsplan
Uw ref. :
Behandelaar :
E-mail direct :

Geachte heer, mevrouw,

Namens mijn cliënt, de heer , wonende aan de te Someren, dien ik hierbij zienswijzen in tegen het door u vastgestelde ontwerpbestemmingsplan "Heiveldsestraat 3 Someren".

Op 8 december 2023 heeft u een ontwerp voor dit bestemmingsplan bekend gemaakt. Tot 19 januari 2024 kunnen zienswijzen op het ontwerp aan u kenbaar worden gemaakt. Van die gelegenheid maakt cliënt graag gebruik. Cliënt kan zich niet verenigen met het ontwerpbestemmingsplan.

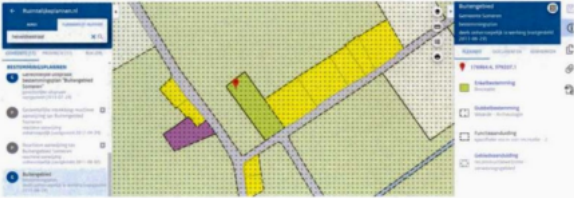
Overlegging stukken

Cliënt legt hierbij over:

- Een afschrift van de bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan "Heiveldsestraat 3 Someren" (bijlage 1).

Inleiding

Cliënt is eigenaar van en wonende aan het perceel aan de te Someren. Voor het naastgelegen perceel aan de Heiveldsestraat 3 te Someren is het betreffende ontwerpbestemmingsplan vastgesteld. Op grond van het oude bestemmingsplan "Buitengebied", vastgesteld op 29 juni 2011, had de locatie aan de Heiveldsestraat 3 de bestemming 'Recreatie'. Met het ontwerpbestemmingsplan "Heiveldsestraat 3 Someren" verandert de bestemming naar 'Wonen' en deels 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' en wordt het jarenlange illegale gebruik van de eigenaar beloond met een woonbestemming. Hierbij hebben de gronden met de bestemming 'Wonen', de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte', en gelden de functieaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch – voorwaarde sloop' en 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' bij de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Dit is weergegeven op onderstaande afbeelding.



Oude bestemmingsplan "Buitengebied" met bestemming "Recreatie".



Nieuw bestemmingsplan "Heiveldsestraat 3 Someren" met bestemmingen "Wonen" en "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden".

Op het perceel aan de Heiveldsestraat 3 te Someren is een recreatiewoning aanwezig. Deze recreatiewoning wordt echter al geruime tijd – in strijd met het oude bestemmingsplan – permanent bewoond. Met dit ontwerpbestemmingsplan wordt de bestemming gewijzigd van 'Recreatie' naar 'Wonen', waardoor de strijdigheid wordt opgeheven. Het bestemmingsplan voorziet in een ruimte-voor-ruimte kavel welke het mogelijk maakt om de woning te gebruiken als burgerwoning.

Zienswijzen

Clïënt kan zich niet verenigen met het ontwerpbestemmingsplan. Clïënt licht dit hieronder nader toe.

1. Belangen van cliënt

De bestemming van het naastgelegen perceel van cliënt verandert van 'Recreatie', naar 'Wonen'. Het doel van het plan is om het voorheen illegaal gebruik (permanente bewoning van de recreatiewoning) te legaliseren. Clïënt kan zich niet met deze legalisering verenigen. Al geruime tijd heeft de bewoner van de recreatiewoning de betreffende woning illegaal gebruikt als burgerwoning. Dit was ook al jarenlang bekend bij het college van burgemeester en wethouders. Dit heeft tot grote overlast voor cliënt geleid. Met de legalisering van het – voorheen – illegale gebruik zal de overlast permanent blijven, met alle gevolgen van dien. Clïënt had geen problemen met het gebruik van de woning als recreatiewoning op het perceel. De woning zou immers niet permanent bewoond worden. Door de bestemming te wijzigen naar 'Wonen', wordt er dus een burgerwoning toegestaan, waar permanenten woning mogelijk wordt gemaakt. Daardoor zijn er elke dag mensen aanwezig in de woning, met alle overlast van dien. Niet enkel wordt er meer in de vakantieperiode gebruik gemaakt van de woning op het perceel. De verkeersbewegingen nemen daardoor toe, maar ook komt er meer geluidsoverlast. De bestemmingsplanwijziging leidt dus tot onaantoonbare aantasting van het woongenot van cliënt.

2. Goede ruimtelijke ordening

Ingevolge artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moeten bestemmingen in het bestemmingsplan op basis van een goede ruimtelijke ordening worden aangewezen. De ruimtelijke ordening heeft als doel zo gunstig mogelijk voorwaarden te creëren voor het gebruik en de ontwikkeling van een gebied. Hierbij moet de vraag worden gesteld in hoeverre bestemmingen naast elkaar kunnen bestaan. Een goede belangenafweging van de verschillende met de bestemming gemoeide belangen is noodzakelijk. Het momenteel in voorbereiding zijnde plan, ontbeert een

deugdelijke motivering en daarmee ook een goede ruimtelijke ordening. Dit is in strijd met artikelen 3:46 en 3:47 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Op grond van het in artikel 3:2 van de Awb opgenomen zorgvuldigheidsbeginsel dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit alle nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen, te vergaren. De voor de belanghebbende nadelige gevolgen mogen op grond van artikel 3:4 lid 2 van de Awb niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doel.

U hebt in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende blijk gegeven van een deugdelijke belangenafweging. U heeft de belangen van cliënt onvoldoende onderkend en meegewogen in de besluitvorming. Door het omzetten van de recreatiewoning naar burgerwoning wordt het woongenot van cliënt immers indringend aangetast. Er is geen sprake van een onaantoonbaar woon- en leefklimaat voor cliënt. Dit is onvoldoende meegenomen in de besluitvorming.

3. Ruimte-voor-ruimte

In de toelichting bij het bestemmingsplan is opgenomen dat de ontwikkeling (het in gebruik nemen van de recreatiewoning als burgerwoning) mogelijk kan worden gemaakt door een Ruimte-voor-Ruimte titel te verwerven. Uit de toelichting blijkt dat de ontwikkeling dus ziet op het realiseren van een ruimte-voor-ruimtetitels middels het verwerven van een ruimte-voor-ruimtetitel.

Op grond van artikel 3.79, eerste lid, van de IOV kan worden voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels indien:

- a. Door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit;
- b. Op een aanvaardbare locatie plaatsvindt als bedoeld in artikel 3.78, derde lid; en
- c. Past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in artikel 3.77.

Gelet op deze bepaling moet er dus een aanzienlijke winst zijn bepaald van de omgevingskwaliteit. Uit de toelichting blijkt dat dit blijkt uit het certificaat dat is toegevoegd als bijlage. Het certificaat dat hiervoor zou zijn verstrekt wordt wel benoemd in de toelichting bij het plan, maar is niet terug te zien in de stukken. Anders dan gesteld wordt is deze niet bijgevoegd in bijlage 3. Het certificaat ontbreekt.

Kennelijk wordt aangenomen dat het verkregen certificaat een bouwtitel garandeert dat elders een veehouderij is beëindigd en/of stallen zijn gesloopt en dat daarmee – afgezet tegen het verlies van omgevingskwaliteit in het plangebied – toch een aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit is bereikt. Of dat werkelijk zo is, staat echter niet vast en is ook niet verifieerbaar. Niet bekend is namelijk aan welke beëindiging van een veehouderij en/of aan welke sloop van stallen op welke locatie het verkregen certificaat is gerelateerd. Het staat zelfs niet vast dat het certificaat inderdaad de garantie biedt dat elders een veehouderij is beëindigd en/of stallen zijn gesloopt. Sinds 2017 wordt door de provincie Noord-Brabant namelijk geen eigen boekhouding meer bijgehouden welke stallen met welke oppervlakte wanneer zijn gesloopt. Daardoor bestaat geen verifieerbare koppeling meer tussen de sloop van stallen en de uitgifte van certificaten.

Cliënt is derhalve van mening dat met alleen de verwijzing naar het verkregen certificaat bouwtitel onvoldoende is aangetoond dat aan de voorwaarden voor een ruimte-voor-ruimte-ontwikkeling wordt voldaan.

4. Bebouwingsconcentratie

Daarnaast is cliënt van mening dat de ontwikkeling op deze locatie niet passend is, gelet op het feit dat er geen sprake is van een bebouwingsconcentratie. Dit standpunt is tevens bevestigd door uw college in de opgelegde last onder dwangsom van 5 augustus 2021. Daaruit volgt immers:

“Op grond van de Interim omgevingsverordening kan met toepassing van de Ruimte-voor-ruimte-regeling medewerking verleend worden aan een dergelijk ruimtelijk initiatief als de (recreatie) woning gelegen is in een bebouwingsconcentratie. Bebouwingsconcentraties zijn namelijk aangewezen als primaire zoekgebieden voor Ruimte voor Ruimte woningen.

De onderhavige recreatiewoning is niet gelegen in een – als zodanig aangewezen – bebouwingsconcentratie.”

Cliënt stelt zich dan ook op het standpunt dat op de betreffende locatie geen sprake is van een bebouwingsconcentratie, waardoor het ruimtelijk initiatief niet mogelijk is.

Volledigheidshalve merkt cliënt op dat de Heiveldsestraat op de kaart in de structuurvisie – anders dan in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld – niet is aangewezen als bebouwingslint. Dit is zichtbaar op bijgevoegde, onderstaande kaart.



Kaart bebouwingslint

5. Ontwikkelingsrichting

Op grond van artikel 3.77 van de IOV moet de ontwikkeling passen binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. In de toelichting bij het bestemmingsplan is aangegeven dat de ontwikkelingsrichting van het gebied is uitgewerkt bij de paragraaf over de structuurvisie Someren. In deze paragraaf van de toelichting wordt enkel een oordeel gegeven over de landschappelijke inpassing. Dit staat echter los van de ontwikkelingsrichting van het gebied. De ontwikkelingsrichting moet immers op grond van artikel 3.77, eerste lid, van de IOV, zien op:

- Welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;
- Welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving, de te beschermen waarden, bedoeld in afdeling 3.2 Basis op orde, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
- Op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap; en
- Op welke wijze de sloop van overbodige bebouwing wordt gerealiseerd.

Uit deze paragraaf van de toelichting blijkt dit onvoldoende.

Daarnaast staat in de structuurvisie dat bestaande woningen gerespecteerd worden. Daar voldoet de locatie niet aan. Uit de structuurvisie blijkt immers:

"De bestaande woonbestemmingen in het buitengebied worden gerespecteerd. Daarnaast heeft Someren een pioniersrol ingenomen bij de voorgenomen komst van de 'plattelandswoning'. De Wet Plattelandswoning, in werking per 1 januari 2013, heeft als doel om planologisch een woning mogelijk te maken die dezelfde (beperkte) milieubescherming krijgt als een huidige bedrijfswoningen, maar waar net als bij een reguliere woning door een ieder in gewoond mag worden."

De bestaande woonvorm op de huidige locatie betreft de recreatiewoning. Op grond van de structuurvisie van de gemeente Someren moet deze woonvorm dus gerespecteerd blijven. Door deze recreatiewoning om te zetten naar burgerwoning middels de ruimte-voor-ruimte-titel, handelt uw college in strijd met het beleid van uw gemeente.

Ook biedt de structuurvisie ruimte voor recreatie.

"Naast de grote initiatieven biedt het toeristisch beleid volop ruimte voor kleine initiatieven in de vorm van bijvoorbeeld bed-and-breakfast, kamperen bij de boer, de verkoop van ter plekke vervaardigde producten, routegebonden horeca en fietsverhuur."

Gelet op voorgaande past een burgerwoning niet binnen de ontwikkelingsruimte van de gemeente Someren. Het beleid biedt juist ruimte voor recreatie, en is ingericht zodat de bestaande woonbestemmingen intact moeten blijven. Door een recreatiebestemming in het buitengebied om te zetten naar een woonbestemming wordt er in strijd gehandeld met het beleid van de gemeente. Er is niet voldaan aan artikel 3.77, van de IOV.

Conclusie

Ik verzoek u bij het vaststellen van het definitieve bestemmingsplan rekening te houden met de zienswijze van cliënt. Cliënt verzoekt u dan ook om het bestemmingsplan "Heiveldsestraat 3 Someren" niet vast te stellen.

Met vriendelijke groet,

